

### Zeichenerklärung

	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
WR	Reines Wohngebiet (Unterteilung lt. Planzeichnung)
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I, II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Zahl im Kreis = zwingend)
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, andere</b>
o/E / D	Offene Bauweise, nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Stellung baulicher Anlagen
SD / 45°	Satteldach / Dachneigung (zul. Dachform /-neigung)
	<b>Sonstiges</b>
GFL	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Begünstigte sh. Txt Fs. 7)
ST / CP	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Planunterlage**

Geschäftsnachweis  
L4 - 60/2005

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Holzhausen Flur 6  
Maßstab: 1:500

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 24. Juni 2005

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
- Katasteramt -

*Dr. Wind*

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Patkegarten“ 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 11. 07. 2005



*hmt*  
Bürgermeister

### A. Textliche Festsetzungen

**1. Sonderregelung:** Für das Grundstück Im Patkegarten 23 (Teilgrundstück) = WR1 gelten von diesen Txt. Festsetzungen die Nummern 4+5 nicht.

**2. Ausschlüsse:** Für das Plangebiet werden alle Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

**3. Bauhöhen WR:** die max. Bauhöhe/Firsthöhe wird + 9,50 m über OK Fertigfußboden/EG (Sockelhöhe) festgesetzt. Diese Sockelhöhe darf max. 0,50 m über OK fertiger GFL-1-Fläche liegen. Ein Bauvorhaben auf dem Westteil des Grundstückes Im Patkegarten Nr. 21/23 (WR1) hat sich in Sockel- und Firsthöhe an die Gegebenheiten des Altbaubestandes (Hs.-Nr. 23) anzuschließen. Hinweis: hierzu siehe ergänzend ÖBV Punkt 1.

**4. Wohnungsbegrenzung:** Je Doppelhaushälfte (nur WR) ist max. 1 Wohnungseinheit zulässig.

**5. Nebenanlagen, Garagen:** KFZ-Stellplätze und Carports (offene Kleingaragen / § 12 BauNVO) sind ausschließlich auf den gem. B-Plan festgesetzten Flächen zulässig, geschlossene Garagen sind unzulässig. Sämtliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind für die Doppelhaus-Grundstücke des ehemaligen Garagenhofs zwischen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der nördlichen Gebäudekante unzulässig.

**6. Bepflanzungen:** Auf jedem Neubaugrundstück ist im Baufall mindestens ein mittel- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Carports, Nebenanlagen und geschlossene flächenbildende Einfriedungen sind mit Kletterern dauerhaft zu begrünen.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** GFL-Rechte werden, wie folgt, zugeordnet:

- GFL-1
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten von Polizei- und Rettungsfahrzeugen, Stadt G.M.Hütte sowie EVT
- Leitungsrecht zugunsten der Anlieger WR sowie Stadt G.M.Hütte sowie EVT
- GFL-2
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt G.M.Hütte sowie EVT
- GFL-3
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt G.M.Hütte sowie EVT und Eigentümer Grundstück WR
- Gehrecht Allgemeinheit
- Fahrrecht für Besucher WR

### B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

**1. Sonderregelung:** Für das Plangrundstück Im Patkegarten 21/23 (Teilgrundstück) = WR-1 gilt von dieser ÖBV nicht die Nr. 3. hgt.  
Ein Bauvorhaben auf dem (Rest)Grundstück WR-1 in Dachneigung, Trauf- und Bauhöhe sowie Außenwandgestaltung hat dem vorhandenen Altbau-Körper Nr. 23 - 27 zu entsprechen. Dachein- oder -aufbauten sind unzulässig.

**2. Anpassungsgebot:** Doppelhäuser (WR) sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Außenformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

**3. Dachform/-neigung/-aufbau:**  
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigung beträgt 45°. Die Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt.  
Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.  
Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschoß- und Spitzbodengauben („Gaupe über Gaupe“) sind unzulässig.  
Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,75 m, von den Örtgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten.  
Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern.  
Frontispize (Zwerchriegel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Der Frontispiz muß ab Erd- bzw. Kellergeschoß mindestens 0,25 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden.

**4. Einfriedungen:** Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig. Einfriedungen der Doppelhausgrundstücke auf der ehemaligen Garagenfläche zwischen Baukörper und den Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind unzulässig.  
Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und in undurchsichtiger Bauweise zulässig, soweit diese Terrassen im Bereich des jeweiligen überbaubaren Bereiches oder direkt am Baukörper liegen.

**5. Pflanzausschluss:** Nadelgehölze, auch sogen. „Lebensbäume“, sind nur als Solitär zulässig.

### C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) und (5) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der Punkte 1-6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Punkten 1-5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.  
Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 5.000 € (FS B-Plan) bzw. 50.000 € (ÖBV) geahndet werden.

### D. Hinweise

**1. Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**2. Altablagerungen:** Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.

### 3. Ökologische Empfehlungen

**Regenwassernutzung / -versickerung:** Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden, die Einleitung dieses Brauchwassers in das öffentliche Kanalnetz ist genehmigungspflichtig (Stadtwerke Georgsmarienhütte). Bei einer zusätzlichen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, dass Unterlieger / Neublieger hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

**Solarenergie:** Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren, zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

**Bodenversiegelung:** Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über die Grundstücksflächen dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch an kostenaufwendigen Entwässerungsmaßnahmen zu sparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt.

**Fassadenbegrünung/Gründächer:** Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ auf von der Neigung her geeigneten (Neben-)Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

**4. Müllentsorgung:** Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

**5. Versorgungskabel und -leitungen (unterirdisch):** Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

**6. Ausnahmen:** Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

**7. Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch den Änderungsbereich erfassten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Patkegarten“ außer Kraft.

### Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Patkegarten“ 4. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005



*hmt*  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung lagen vom 12. 10. - 12.11. 2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005



*hmt*  
Bürgermeister

### Zweite Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.12.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung lagen vom 08.02 bis 08.03.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005



*hmt*  
Bürgermeister

### Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005



*hmt*  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.08.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. ....15..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.  
Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.05. rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 16.08.2005



*hmt*  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

S

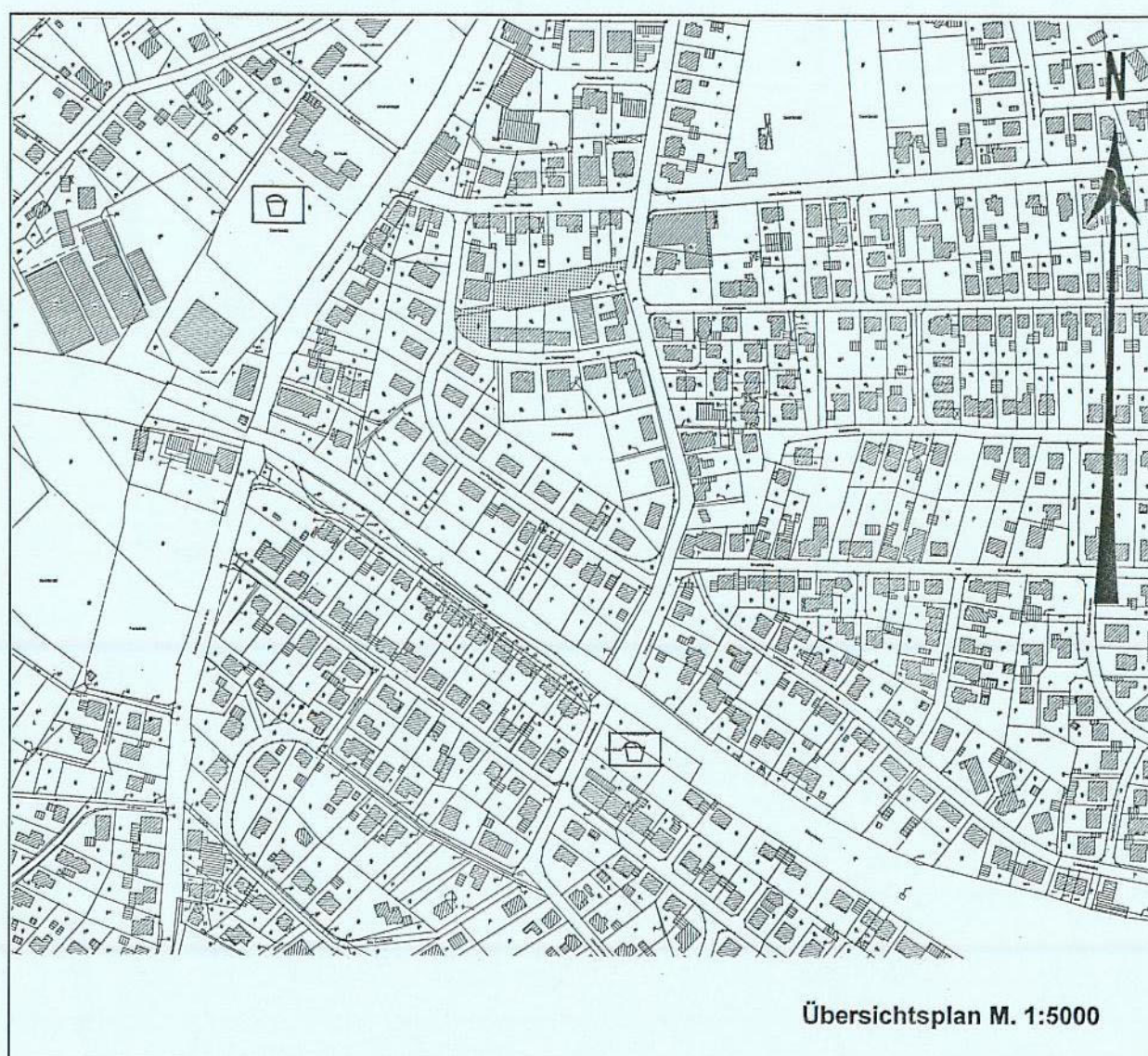
Bürgermeister

## Stadt Georgsmarienhütte Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung „Patkegarten“

**GEORGS  
MARIEN  
HÜTTE**

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

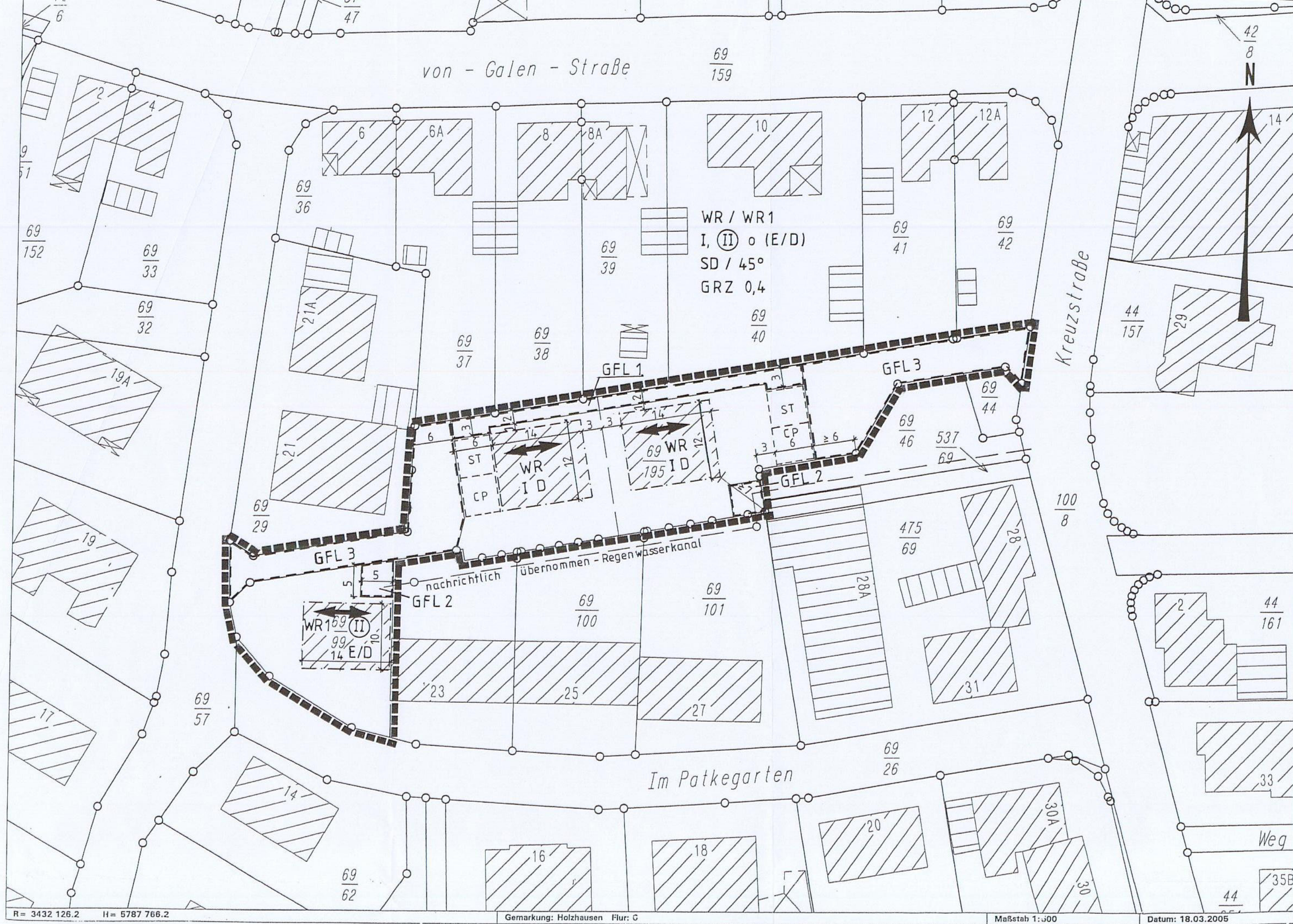
(Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)



Übersichtsplan M. 1:5000

Urschrift





## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WR	Reines Wohngebiet (Unterteilung lt. Planzeichnung)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I, II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Zahl im Kreis = zwingend)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, andere	
o/E / D	Offene Bauweise, nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
↔	Stellung baulicher Anlagen
SD / 45°	Satteldach / Dachneigung (zul. Dachform /-neigung)
Sonstiges	
GFL	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Begünstigte sh. Txt Fs. 7)
ST / CP	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	Geschäftsnachweis L4 - 60/2005
Liegenschaftskarte: Holzhausen Flur 6	
Maßstab: 1:500	
Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVL 2003, § 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Osnabrück, den 24. Juni 2005	
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück - Katasteramt -	gez. Unterschrift S

**Regenwassernutzung / -versickerung:** Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden, die Einleitung dieses Brauchwassers in das öffentliche Kanalnetz ist genehmigungspflichtig (Stadtwerke Georgsmarienhütte). Bei einer zusätzlichen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, dass Unterlieger / Nebenlieger hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

**Solarenergie:** Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren, zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

**Bodenversiegelung:** Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringste mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über die Grundstücksflächen dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch an kostenaufwendigen Entwässerungsmaßnahmen zu sparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt.

**Fassadenbegrünung/Gründächer:** Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ auf von der Neigung her geeigneten (Neben-)Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

**4. Müllentsorgung:** Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

**5. Versorgungskabel und -leitungen (unterirdisch):** Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

**6. Ausnahmen:** Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

**7. Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch den Änderungsbereich erfassten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Patkegarten“ außer Kraft.

## Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Patkegarten“ 4. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005

S gez. Lunte  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung lagen vom 12. 10. - 12.11. 2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005

S gez. Lunte  
Bürgermeister

## Zweite Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 15.12.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung lagen vom 08.02 bis 08.03.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005

S gez. Lunte  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 11.07.2005

S gez. Lunte  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.08.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 15, gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.05 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, den 16.08.2005

S gez. Lunte  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte, den

## Beglaubigung

S Bürgermeister

Die Richtigkeit der Abschrift / Kopie wird beglaubigt.  
Es wird festgestellt, daß die beglaubigte Ablichtung mit dem genannten Schriftstück übereinstimmt.

Georgsmarienhütte, 17.08.2005  
Der Bürgermeister



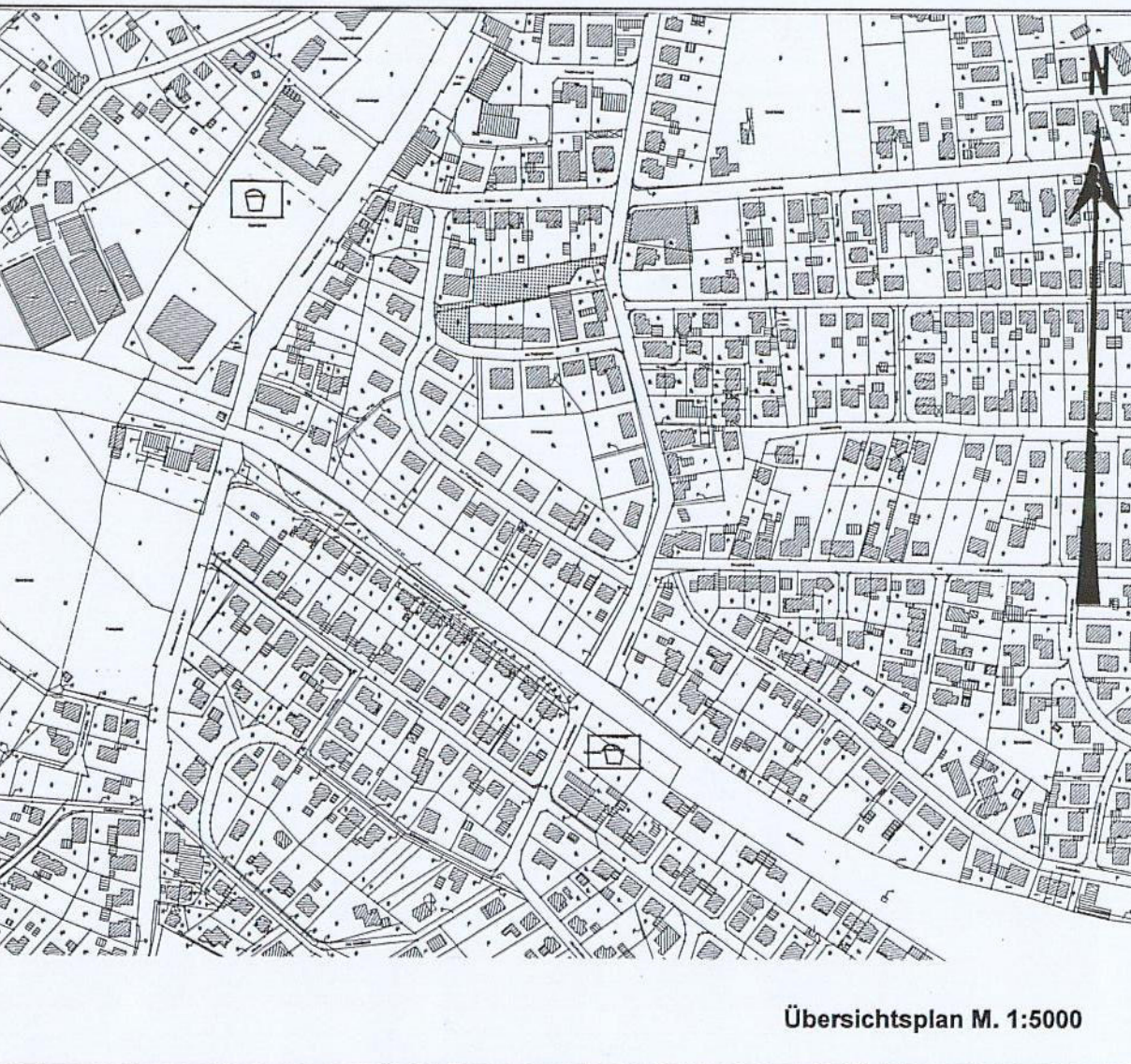
## Stadt Georgsmarienhütte

### Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung „Patkegarten“

GEORGS  
MARIEN  
HUETTE

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

(Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)



Übersichtsplan M. 1:5000

Abschrift

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Patkegarten“ 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 11. 07. 2005

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## A. Textliche Festsetzungen

**1. Sonderregelung:** Für das Grundstück Im Patkegarten 23 (Teilgrundstück) = WR1 gelten von diesen Txt. Festsetzungen die Nummern 4+5 nicht.

**2. Ausschlüsse:** Für das Plangebiet werden alle Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

**3. Bauhöhen WR:** die max. Bauhöhe/Firsthöhe wird + 9,50 m über OK Fertigfußboden/EG (Sockelhöhe) festgesetzt. Diese Sockelhöhe darf max. 0,50 m über OK fertiger GFL-1-Fläche liegen. Ein Bauvorhaben auf dem Westteil des Grundstückes Im Patkegarten Nr. 21/23 (WR1) hat sich in Sockel- und Firsthöhe an die Gegebenheiten des Altbaubestandes (Hs.-Nr. 23) anzugleichen. Hinweis: hierzu siehe ergänzend ÖBV Punkt 1.

**4. Wohnungsbegrenzung:** Je Doppelhaushälfte (nur WR) ist max. 1 Wohnungseinheit zulässig.

**5. Nebenanlagen, Garagen:** KFZ-Stellplätze und Carports (offene Kleingaragen / § 12 BauNVO) sind ausschließlich auf den gem. B-Plan festgesetzten Flächen zulässig, geschlossene Garagen sind unzulässig. Sämtliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind für die Doppelhaus-Grundstücke des ehemaligen Garagenhofs zwischen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der nördlichen Gebäudekante unzulässig.

**6. Bepflanzungen:** Auf jedem Neubaugrundstück ist im Baufall mindestens ein mittel- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Carports, Nebenanlagen und geschlossene flächenbildende Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** GFL-Rechte werden, wie folgt, zugeordnet:

- GFL-1
  - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Fahrrecht zugunsten von Polizei- und Rettungsfahrzeugen, Stadt G.M.Hütte sowie EVT
  - Leitungsrecht zugunsten der Anlieger WR sowie Stadt G.M.Hütte sowie EVT
- GFL-2
  - Leitungsrecht zugunsten der Stadt G.M.Hütte sowie EVT
- GFL-3
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt G.M.Hütte sowie EVT und Eigentümer Grundstücke WR
  - Gehrecht Allgemeinheit
  - Fahrrecht für Besucher WR

## B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

**1. Sonderregelung:** Für das Plangrundstück Im Patkegarten 21/23 (Teilgrundstück) = WR-1 gilt von dieser ÖBV nicht die Nr. 3.  
Ein Bauvorhaben auf dem (Rest)Grundstück WR-1 in Dachneigung, Trauf- und Bauhöhe sowie Außenwandgestaltung hat dem vorhandenen Altbau-Körper Nr. 23 - 27 zu entsprechen. Dachneigung - aufbauten sind unzulässig.

**2. Anpassungsgebot:** Doppelhäuser (WR) sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Außenformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

## 3. Dachform/-neigung/-aufbauten:

Nur WR (sh. auch Abs. 1. Sonderregelung): Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigung beträgt 45°. Die Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Dachaufbauten (Gauben und Dachanschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen. Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschoß- und Spitzbodengauben („Gaupe über Gaupe“) sind unzulässig. Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,75 m, von den Ortsgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten. Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern. Frontspitze (Zwerggiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Traufenlänge. Der Frontspitz muß ab Erd- bzw. Kellergeschoß mindestens 0,25 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden. .

**4. Einfriedungen:** Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig. Einfriedungen der Doppelhausgrundstücke auf der ehemaligen Garagenfläche zwischen Baukörper und den Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind unzulässig. Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und in undurchsichtiger Bauweise zulässig, soweit diese Terrassen im Bereich des jeweiligen überbaubaren Bereiches oder direkt am Baukörper liegen.

**5. Pflanzausschluss:** Nadelgehölze, auch sogen. „Lebensbäume“, sind nur als Solitär zulässig.

## C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) und (5) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der Punkte 1-6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Punkten 1-5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 5.000 € (FS B-Plan) bzw. 50.000 € (ÖBV) geahndet werden.

## D. Hinweise

**1. Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**2. Altablagerungen:** Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.

## 3. Ökologische Empfehlungen



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Patkegarten“ 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Georgsmarienhütte, 11. 07. 2005

S

gez. Lunte  
Bürgermeister

## A. Textliche Festsetzungen

1. **Sonderregelung:** Für das Grundstück Im Patkegarten 23 (Teilgrundstück) = WR1 gelten von diesen Txt. Festsetzungen die Nummern 4+5 **nicht**.

2. **Ausschlüsse:** Für das Plangebiet werden alle Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

3. **Bauhöhen WR:** die max. Bauhöhe/Firsthöhe wird + 9.50 m über OK Fertigfußboden/EG (Sockelhöhe) festgesetzt. Diese Sockelhöhe darf max. 0.50 m über OK fertiger GFL-1-Fläche liegen. Ein Bauvorhaben auf dem Westteil des Grundstückes Im Patkegarten Nr. 21/23 (**WR1**) hat sich in Sockel- und Firsthöhe an die Gegebenheiten des Altbaubestandes (Hs.-Nr. 23) anzugleichen. Hinweis: hierzu siehe ergänzend ÖBV Punkt 1.

4. **Wohnungsbegrenzung:** Je Doppelhaushälfte (nur WR) ist max. 1 Wohnungseinheit zulässig.

5. **Nebenanlagen, Garagen:** KFZ-Stellplätze und Carports (offene Kleingaragen / § 12 BauNVO) sind ausschließlich auf den gem. B-Plan festgesetzten Flächen zulässig, geschlossene Garagen sind unzulässig. Sämtliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind für die Doppelhaus-Grundstücke des ehemaligen Garagenhofs zwischen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der nördlichen Gebäudekante unzulässig.

6. **Bepflanzungen:** Auf jedem Neubaugrundstück ist im Baufall mindestens ein mittel- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Carports, Nebenanlagen und geschlossene flächenbildende Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** GFL-Rechte werden, wie folgt, zugeordnet:

### GFL - 1

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten von Polizei- und Rettungsfahrzeugen, Stadt G.M.Hütte sowie EVT
- Leitungsrecht zugunsten der Anlieger WR sowie Stadt G.M.Hütte sowie EVT

### GFL - 2

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt G.M.Hütte sowie EVT

### GFL - 3

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt G.M.Hütte sowie EVT und Eigentümer Grundstücke WR
- Gehrecht Allgemeinheit
- Fahrrecht für Besucher WR

## B. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

1. **Sonderregelung:** Für das Plangrundstück Im Patkegarten 21/23 (Teilgrundstück) = **WR-1** gilt von dieser ÖBV **nicht** die Nr. 3. <sup>hat</sup>

Ein Bauvorhaben auf dem (Rest)Grundstück **WR-1** in Dachneigung, Trauf- und Bauhöhe sowie Außenwandgestaltung ~~hat~~ dem vorhandenen Altbau-Körper Nr. 23 - 27 zu entsprechen. Dachein- oder -aufbauten sind unzulässig.



2. **Anpassungsgebot:** Doppelhäuser (WR) sind in Material und Farbe der Außenfassade, in Dachneigung und -farbe, in der Gaubenkonstruktion sowie in Fenster- und Tür-Außenformaten und -farben einheitlich zu gestalten.

### 3. Dachform/-neigung/-aufbauten:

Nur WR (sh. auch Abs.1, Sonderregelung):

Die zulässige Dachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigung beträgt 45°. Die Stellung baulicher Anlagen (Hauptfistrichtung) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der jeweiligen Traufenlänge zulässig, gemessen an der Gaubenfußlinie. Die zulässige senkrechte Ansichtshöhe der Gaube darf 1,60 m betragen.

Sogenannte Dachreiter bzw. Dachhäuschen, Spitzbodengauben sowie Kombinationen aus Dachgeschoß- und Spitzbodengauben („Gabe über Gabe“) sind unzulässig.

Mit der Gaubenkonstruktion ist vom First mindestens 0,75 m, von den Ortsgängen mindestens 1,50 m (Gauben-Fußpunkt) Abstand einzuhalten.

Diese Abstände gelten auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Hauptbaukörpern. Frontispize (Zwerchgiebel) sind zulässig für Satteldächer bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Trauflänge. Der Frontispiz muß ab Erd- bzw. Kellergeschoß mindestens 0.25 m aus dem geraden Wandverlauf hervortreten und mit einem beidseitig geneigten Dach (Satteldach) versehen werden. .

4. **Einfriedungen:** Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK gewachsenem Gelände zulässig. Einfriedungen der Doppelhausgrundstücke auf der ehemaligen Garagenfläche zwischen Baukörper und den Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen, die gleichzeitig als Terrassen-Sichtschutz dienen sollen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und in undurchsichtiger Bauweise zulässig, soweit diese Terrassen im Bereich des jeweiligen überbaubaren Bereiches oder direkt am Baukörper liegen.

5. **Pflanzausschluss:** Nadelgehölze, auch sogen. „Lebensbäume“, sind nur als Solitär zulässig.

## C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 (2) und (5) NGO in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen der Punkte 1-6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Punkten 1-5 der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (§ 91 Abs. 3 NBauO) verstößt.

Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 5.000 € (FS B-Plan) bzw. 50.000 € (ÖBV) geahndet werden.

## D. Hinweise

1. **Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bez.Reg. Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. **Altablagerungen:** Treten bei Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage, sind diese unverzüglich der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) sowie der Bauortgemeinde zu melden.

## 3. Ökologische Empfehlungen



Regenwassernutzung / -versickerung: Das anfallende Dachflächenwasser kann in Behältern aufgefangen und zur Brauchwassernutzung verwendet werden, die Einleitung dieses Brauchwassers in das öffentliche Kanalnetz ist genehmigungspflichtig (Stadtwerke Georgsmarienhütte). Bei einer zusätzlichen Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, dass Unterlieger / Nebenlieger hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Solarenergie: Zur Erwärmung des Frischwassers wird der Einsatz von Sonnenkollektoren, zur Einsparung elektrischer Energie der Einbau von Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

Bodenversiegelung: Die Bodenversiegelung der Grundstücke sollte auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden, um Niederschlagswasser an Ort und Stelle über die Grundstücksflächen dem Grundwasser wieder zuführen zu können und hierdurch an kostenaufwendigen Entwässerungsmaßnahmen zu sparen. Die Verwendung sogenannter versickerungsfördernder Bodenbeläge für Wege, Terrassen, Zufahrten etc. wird angeregt.

Fassadenbegrünung/Gründächer: Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von sog. „Gründächern“ auf von der Neigung her geeigneten (Neben-)Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

**4. Müllentsorgung:** Die Bewohner der geplanten Hinterliegergrundstücke sind gehalten, die Müllbehälter/den Sperrmüll am Abfuhrtag im öffentlichen Verkehrsraum der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist dabei zu berücksichtigen.

**5. Versorgungskabel und -leitungen (unterirdisch):** Im Plangebiet befinden sich sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den anliegenden Privatgrundstücken Kabel- und Rohrleitungssysteme verschiedener Energieversorgungs- und Informationsträger. Bauarbeiten und/oder beabsichtigte Pflanzungen sind v.g. Trägern frühzeitig anzuzeigen und mit ihnen abzustimmen, um die Lage ggfls. vorhandener Kabel- und Leitungstrassen zu berücksichtigen bzw. zu sichern.

**6. Ausnahmen:** Ausnahmen von den Festsetzungen der ÖBV richten sich nach § 56 (2) NBauO

**7. Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle durch den Änderungsbereich erfassten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Patkegarten“ außer Kraft.